

¿QUÉ ES LA LEY DE MITIGACIÓN DEL RIESGO DEL PLOMO?

La Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo está diseñada para prevenir el envenenamiento por plomo en niños y mujeres embarazadas. La mayoría de las casas construidas antes de 1978 tienen pintura con base de plomo. El plomo es veneno cuando entra en el cuerpo y puede hacerle daño a las personas, especialmente a los niños y mujeres embarazadas. A partir del 1° de Julio del 2005, La Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo exigirá que los dueños de unidades de vivienda de alquiler construidas antes de 1978 reparen los riesgos del plomo en estas unidades.

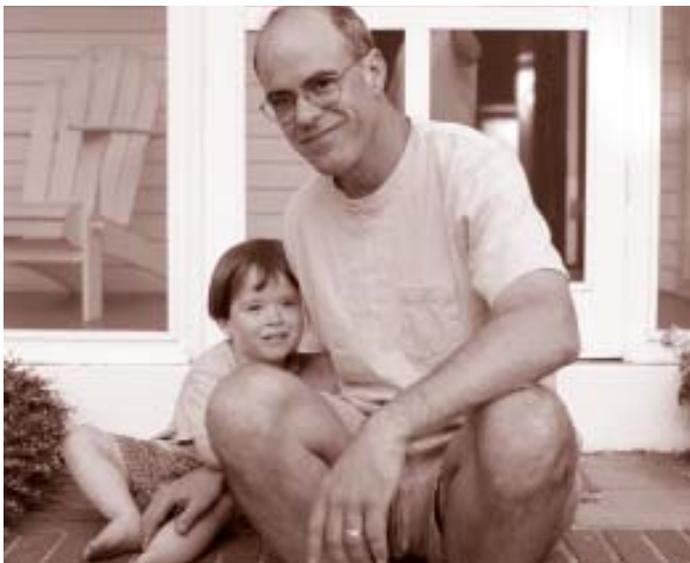
REQUISITOS PARA DUEÑOS ACTUALES DE PROPIEDADES DE ALQUILER



La Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo exige que todos los dueños de propiedades de alquiler construidas antes de 1978 cumplan con los siguientes cuatro requisitos: 1) Obtener un Certificado de Conformidad (Certificate of Conformance) por cada unidad de vivienda de alquiler que tengan; 2) Proporcionar información a los inquilinos sobre los riesgos relacionados con el plomo; 3) Responder a las inquietudes de los inquilinos; y 4) Mantener su Certificado de Conformidad vigente. Estos requisitos se describen a continuación.

1. OBTENER UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD.

Usted debe tener un Certificado de Conformidad por cada unidad de vivienda de alquiler que tenga. Este certificado prueba que usted ha reparado cualquier riesgo de plomo que encontró en su propiedad de alquiler. La ley exige que usted obtenga un Certificado de Conformidad la primera vez que haya un cambio de inquilinos después del 1° de Julio del 2005 y que mantenga ese certificado vigente a partir de ésta fecha.



Para obtener un Certificado de Conformidad usted debe:

- » **Asistir a una Clase de Orientación sobre el Riesgo del Plomo.** En esta clase de tres horas, usted aprenderá como detectar y reparar debidamente los riesgos del plomo.
- » **Hacer una inspección visual de su unidad de vivienda de alquiler y de sus alrededores.** Usted debe revisar cada unidad de alquiler y sus alrededores para determinar si existen riesgos de plomo, utilizando los métodos aprendidos en la clase.
- » **Reparar los riesgos de plomo encontrados durante la inspección visual.** Usted debe reparar estos riesgos usando las prácticas seguras de trabajo aprendidas en la clase.
- » **Solicitar una inspección independiente** (Independent Clearance Inspection). Usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo (Lead Inspector) que verifique que no hay riesgos de plomo en su propiedad. Si la propiedad no pasa la inspección, usted tendrá 60 días para hacer las reparaciones. Luego deberá solicitarle al inspector que revise nuevamente la propiedad. Usted recibirá el Certificado de Conformidad después de que la propiedad pase la inspección.

Nota: Usted no necesita un Certificado de Conformidad si usted tiene vigente un certificado de que su propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que su propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate). Sin embargo, usted debe asistir a la Clase de Orientación sobre el Riesgo de Envenenamiento por Plomo.



2. PROPORCIONAR INFORMACIÓN A LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO.

La ley exige que usted proporcione a sus inquilinos:

- » Información sobre cómo ellos pueden ayudar a proteger a sus familias de los riesgos del plomo.
- » El nombre, dirección y número de teléfono de una persona que ellos puedan contactar en caso de que encuentren riesgos del plomo. Esta persona puede ser usted o alguien que usted elija.
- » Una copia del informe más reciente de inspección independiente.

3. RESPONDER A LAS INQUIETUDES DE LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO.

Sus inquilinos deben comunicarle primero a usted o a la persona que usted elija cualquier inquietud que tengan sobre posibles riesgos de plomo. Usted debe responder a estas inquietudes dentro de los siguientes 30 días. Si usted encuentra riesgos de plomo, usted debe repararlos empleando prácticas seguras de trabajo.

Si usted no responde o si los inquilinos creen que usted no ha reparado los riesgos de plomo, los inquilinos pueden presentar sus inquietudes ante la Comisión de Recursos de Vivienda (Housing Resources Commission), la cual conducirá una investigación. Si la Comisión de Recursos de Vivienda encuentra riesgos de plomo, ésta enviará una notificación de incumplimiento. Si usted no responde a ésta notificación ni repara los riesgos de plomo dentro de los siguientes 30 días de recibir la notificación, la Comisión de Recursos de Vivienda presentará una queja ante el funcionario encargado del cumplimiento del Código de Vivienda de la ciudad que corresponda.

4. MANTENER UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD VIGENTE.

El Certificado de Conformidad debe ser renovado cuando hay un cambio de inquilinos o cada dos años aunque no haya un cambio de inquilinos. Siga estos pasos para renovar su certificado:

Cuando hay un cambio de inquilinos: Dentro de los 30 días después de haber alquilado la unidad a nuevos inquilinos, usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo y realizar una inspección independiente. Tal inspección sólo se requiere una vez al año, aunque haya habido más de un cambio de inquilinos durante ese período.

Cada dos años: Si han transcurrido dos años desde que recibió o renovó su certificado y no ha habido cambio de inquilinos en ese período, debe realizar una inspección visual de la unidad de alquiler a fin de renovar su certificado. Luego deberá completar un formulario de declaración jurada (affidávit) de que se realizó la inspección visual. Puede obtener este formulario en la Comisión de Recursos de Vivienda.

Información que Podría ser Requerida por la Compañía Aseguradora de Propiedades

Si usted está comprando un seguro de responsabilidad de plomo, la compañía de seguros puede exigirle que presente un Certificado de Conformidad. Para cumplir con este requisito se puede presentar un certificado vigente de que la propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que la propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate).

Acerca de las Casas Vacacionales

Si usted renta su propiedad vacacional por más de 31 días en cualquier año, usted debe cumplir con todos los requisitos de ley. Esto se aplica al número total de días en que la propiedad permanece alquilada durante el año, no a los días alquilados por un inquilino.

LA COMISIÓN DE RECURSOS DE VIVIENDA ESTÁ LISTA PARA AYUDAR

Si usted tiene preguntas sobre la Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo o sobre cualquier información proporcionada en éste folleto, incluyendo las Clases de Orientación sobre Riesgos del Plomo, llame a la Comisión de Recursos de Vivienda al **1-800-570-0768** o visite el sitio de la Comisión en Internet: **www.hrc.ri.gov**

